



Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Friedenstraße, 1. Änderung“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

Entwurf | 03.06.2025

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Den Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Friedenstraße, 1. Änderung“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 12.11.2024

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird durch die aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen beschränkt. Darüber hinaus haben sich Vorhaben gemäß § 34 BauGB hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a und 2b BauGB)

Unzulässig sind folgende Nutzungen:

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandel mit sexuellem Hintergrund
- Betriebe mit sexuellem Hintergrund wie z. B. Bordelle, Swingerclubs, Sexshops, Sexkinos, u. ä.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Für Grundstücke bis 400 m² ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 1,0 zulässig.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte private Grünflächen sind bei der Berechnung der GRZ anzurechnen.

1.2.2 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg-Hinterkante) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 8,0 m.

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg-Hinterkante) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 12,50 m.

1.3 Maximale Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

1.4 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig. Alternativ dürfen maximal zwei Senkrechtparkplätze in Angrenzung zur Straße angelegt werden.

1.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünflächen sind als Nutz- oder Ziergarten anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung von Hauptgebäuden, Stellplätzen oder Garagen unzulässig. Je Grundstück darf innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO mit einer maximalen Gebäudekubatur von 40 m³ errichtet werden.

Ausgefertigt

Karlsdorf-Neuthard, den

Sven Weigt (Bürgermeister)

2 Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Friedenstraße, 1. Änderung“ liegen zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.03.2025; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 12.11.2024

2.1 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung bis einschließlich 50 m² Wohnfläche sind mindestens ein Kfz-Stellplatz, je Wohnung über 50 m² Wohnfläche mindestens zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Für besondere, dauerhaft dinglich gesicherte Wohnformen (z. B. altengerechtes Wohnen) können hiervon abweichende Stellplatzanforderungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Es wird empfohlen, Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Rasengitter, Fugenpflaster, o. ä.), sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Ausgefertigt

Karlsdorf-Neuthard, den

Sven Weigt (Bürgermeister)

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Gemeinde oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Um- und Neubauten sowie bei Abriss-, Räum- und Rodungsarbeiten zu berücksichtigen. Insbesondere größere Altbäume sollten vor Rodung mindestens überschlägig auf artenschutzrechtliche Relevanz (Baumhöhlen, Risse, Spalten) überprüft werden. Die Nachpflanzung von entfallenden Gehölzen wird empfohlen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Bauarbeiten auszuschließen.

3.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀, es erfolgt jedoch keine Neuausweisung eines Baugebietes gemäß § 78 Abs. 1 WHG.

Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes können unter den in § 78 Abs. 3 WHG genannten Voraussetzungen im Einzelfall genehmigt werden. Das Landratsamt empfiehlt hierzu folgende Vorgehensweise:

1. Abfrage des aktuellen Standes der Hochwassergefahrenkarte bei der Unteren Wasserbehörde.
2. Nachweis, dass die Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 3 WHG durch das Vorhaben erfüllt sind.
3. Schriftlicher Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG bei Vorliegen der Voraussetzungen.